

SCPI, OPCI ET SCI

Une **Société Civile de Placements Immobiliers (SCPI)** ou une **Société Civile Immobilière (SCI)**, ou encore un **Organisme de Placement Collectif Immobilier**, sont trois types de placements distincts qui interviennent sur le même marché : la **pierre-papier**.

D'une manière générale, ces placements consistent à investir dans **l'immobilier au travers d'une société de gestion**. C'est grâce à cette collecte de capitaux, que la société en question va pouvoir investir dans un **parc immobilier**, de différentes natures : bureaux, immeubles résidentiels, commerces, écoles, EPHAD, hôpitaux...

Il existe différents avantages : la **mutualisation des risques** et la **diversification du patrimoine**, ainsi que la possibilité d'y être **investi à travers une assurance vie, un contrat de capitalisation ou un PER**.



SCPI

Les investissements sont réalisés **uniquement en immobilier physique**. La société s'occupe ainsi de la gestion d'un parc locatif visant à percevoir des revenus dans l'objectif d'en distribuer une partie aux investisseurs par l'intermédiaire de coupons. Cet investissement peut se financer par effet de levier. Les frais de souscription d'une SCPI sont les plus importants des trois, puisqu'ils s'élèvent à un niveau compris entre **8 à 12%**.



OPCI

Cet organisme propose un investissement plus diversifié, puisqu'il est composé de :

- **Immobilier,**
- **Actions,**
- **Obligations,**
- **Liquidités.**

L'effet de levier n'y est pas permis, compte tenu de la poche action qui accroît la volatilité du placement.

La durée de sortie est comprise entre **2 à 8 semaines**. Les frais de souscriptions s'élèvent à **3,5% en moyenne**.



SCI

La société propose quant à elle une **bi-poche** :

- 70% immobilière
- 30% liquide.

C'est le placement le plus **diversifié** des trois, puisque l'on retrouve au sein même de la poche immobilière, une **combinaison entre SCPI et OPCI**. Ainsi par le biais de l'OPCI on retrouve une diversification des classes d'actifs. Actions, obligations, immobiliers... L'effet de levier n'y est pas permis, et les frais de souscription sont extrêmement avantageux par rapport aux deux autres, puisqu'ils sont de l'ordre de **2%**.

EN DÉFINITIVE



	SCPI	SCI	OPCI
Financement à crédit	Oui	Non	Non
Immobilier en direct (immeubles, commerces, bureaux, entrepôts, etc.)	Oui	Oui	Oui
Immobilier indirect (parts de SCPI et d'OPCI)	Non	Oui	Oui mais en petite portion
SIIC (sociétés foncières cotées en bourse)	Non	Oui	Oui
Actions et obligations	Non	Non	Oui (30% maximum)
Liquidités (disponibilités pour achat-revente)	Oui	Oui	Oui (10% maximum)
Frais d'entrée (fonds immobiliers en assurance-vie)	Entre 8 et 12% selon la SCPI	Généralement 2%	Généralement entre 2 et 4%
Point particulier	En assurance-vie, l'assureur peut retenir 15% des loyers afin d'assurer la liquidité du placement	Attention aux frais dits "invisibles à l'oeil nu". La SCI achète des SCPI donc des frais d'entrée supplémentaires (fonds de fonds)	La performance sera plus volatile en raison de la part investie en bourse